

**Inhalt:**

---

**In eigener Sache**

Unsere Filmtage:  
Lichterkette – eine Frau zerbricht

---

**Wohnungswirtschaft aktuell /  
Aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht**

„Sie schon wieder! Wie oft denn noch?“  
Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main  
(20.6.2016) zur Häufigkeit der Einsichtnahme in  
Verwalterunterlagen

Können wiederkehrende  
Straßenausbaubeiträge als Betriebskosten  
umgelegt werden? Die Fachwelt bevorzugt ein  
Nein.

Kündigung eines Bausparvertrags durch die  
Bausparkasse – geht das so ohne weiteres?  
Ein kleiner Überblick und das Urteil des BGH  
vom 21.2.2017

Eine Maß Bier und ein Wiesenhendl –  
Betriebskosten!  
(Urteil des Amtsgerichts München vom  
8.1.2007; alt, aber schön)

Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Dresden - Erfurt - München - Schwerin Sitz der Gesellschaft: München  
Stollbergstraße 7, 80539 München  
Postfach 22 16 54, 80506 München

Telefon: (089) 290020 - 417  
Telefax: (089) 290020 - 489

E-Mail: [muenchen@bavariatreu.de](mailto:muenchen@bavariatreu.de)  
Internet: <http://www.bavariatreu.de>

Redaktion: Werner Augustin

Tel.: (0911) 988980  
Fax: (0911) 9889819

## In eigener Sache

### Unsere Filmtage: Lichterkette – eine Frau zerbricht

Stellen wir uns ein seriös anmutendes Haus vor. Welches aufragt in edler Meile, befüllt mit reiner Würde, also mit Arzt- und Anwaltspraxen, Kanzleien und anderen Kleinodien. Irgendwann mal erdreistet sich eine (ach wie gewöhnliche) Mieterin, den hehren Gesamteindruck durch Anbringung einer Lichterkette („Sechzehn bunte Birnchen - prangen am Balkon“; Melodie analog „Alle meine Entchen“) zu schänden. Von Wut und Abscheu durchpulst, greift Vermieterin V. zum Hörer. Um rechtliche Schritte gegen die Frevelnde (mithin fortan Frau F. genannt) einzuleiten. Schließlich verstoße die Beleuchtung gegen den Mietvertrag, denn: Leuchtreklame, Plakate, Werbetafeln und bauliche Veränderungen seien nur mit Zustimmung des Vermieters erlaubt!

Leuchtreklame, Plakate, Werbetafeln? Willkommen in der bunten Welt des Glambours! Vor unserem geistigen Auge ziehen Metropolen vorbei. Mit Times Square, Kudamm, Picadilly Circus und Montmatre. Und hier? Hier ist Schlumpfhausen! „Sechzehn bunte Birnchen – prangen am Balkon – prangen am Balkon...“ Wir verstehen die Welt und vor allem die schäumende Frau V. nicht mehr. Warum regt sich die Olle denn so auf? Hallo? Geht's der zu gut? Ja, tut's – *noch!*

Den Richtern am Amtsgericht Eschweiler (Urteil vom 1.8.2014) gingen die monumentalen Erlaubnisphantasien der Zürnenden ebenfalls zu weit. Die Lichterkette diene schließlich, im Gegensatz zu einer „Leuchtreklame“, keiner Erwerbstätigkeit. Selbst wenn -streng nach Mietvertrag- das Anbringen aller möglichen Sachen von Vermieters Gnade abhängt, könne sich ein Beseitigungsverlangen nicht allein auf fehlende Genehmigung stützen. Warum?

Abseits hochsprachlicher Termini der Jurisprudenz lässt sich festhalten, dass Lichterketten mittlerweile zum guten Ton gehören, in jedem Schnullifaxladen für'n Appel und'n Ei feilgeboten werden / dies nicht nur zur Weihnachtszeit / nein auch im Mai / wenn es noch schneit / und daher inzwischen genauso markante „Blickfänger“ abgeben wie etwa Sonnenschirme oder Blumenkästen. C'est la vie, basta.

Gebärden wir uns unhold, wenn wir als charakterlich unfertige (also mit reichlich Schadenfreude gesegnete) Zeitgenossen fortan der verworfenen Klägerin, Frau V., Auge und Ohr leihen? Uns weiden an diesem spontan erdachten Film mit dem Titel „Lichterkette – eine Frau zerbricht“? Huu, welch Labsal, wenn ganz langsam die hasserfüllte Fratze der Entehrten heranzoomt! Und dann diese in Richtung des F'schen Balkons gegurgelten Flüche in sattem Raumklang! Balsam für die schwarze Seele ist das, einfach nur... ein Fest! Die Jahreszeiten kommen, die Jahreszeiten gehen, ♪ ♪ ♪ sechzehn bunte Birnchen – prangen am Balkon... ♪ ♪ ♪ Ja, immer und immer wieder ertönt es, dieses zermürbende, vom *Chor der bösen Kinder* (mit Ätschibätschgesichtern) geschmetterte Spottlied. Es kommt, wie es kommen muss. Indes Frau V. gegen Ende des Streifens zu einer grambuckligen Jammergestalt zerfällt, feiert Frau F. ausschweifende Schampusorgien auf dem Balkon. Dreht der tatternd Vorbeischlurfenden eine Nase. Satanisch grienend den Kopf nach hinten reißend...

*Kehliges, von nackter Häme erfülltes Lachen brach sich trocken an den Fassaden der mit reiner Würde befüllten Villen...*

... ein Rollator quietschte. Frau V. zerbrach. Im Abendwind. Lichterkette – ab Mai auch in Ihrem Kino!

### **„Sie schon wieder! Wie oft denn noch?“ Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (20.6.2016) zur Häufigkeit der Einsichtnahme in Verwalterunterlagen**

Und wieder einmal stand er da, der Wohnungseigentümer. Diesmal eskortiert von einer weiteren Eigentümerin und einem Rechtsanwalt. Der Verwalter meinte, salopp interpretiert, er habe nun die Nase voll von der ewigen Einsichtnehmerei und außerdem sei es auch nicht ganz „ohne“, die Unterlagen von 2003 heraus zu kramen. Und wozu? Eh alles verjährt! Tenor der Rechtsentscheidung: Der Wohnungseigentümer hat in der Tat das Recht, Einsicht in diese alten Unterlagen zu verlangen, selbst wenn es öfters geschieht. Jeder einzelne Wohnungseigentümer habe einen Anspruch auf Einsichtnahme in sämtliche Verwalterunterlagen, also insbesondere in die Aufzeichnungen und Abrechnungsbelege und auch in die Einzelabrechnungen der übrigen Wohnungseigentümer (Anm. d. Red.: Datenschützer, bitte woanders hingucken!). Allerdings habe er -na immerhin- notfalls zum Ort der Erkenntnis anzureisen. Eine Grenze für das Einsichtsrecht, so die Richter, bestehe nur im Schikaneverbot und bei Treu und Glauben. Beide Grenzen seien im zugrundeliegenden Fall nicht überschritten worden.

Dann bis Montag!

### **Können wiederkehrende Straßenausbaubeiträge als Betriebskosten umgelegt werden? Die Fachwelt bevorzugt ein Nein.**

Eigentlich beanspruchte die Thematik ein ganzes Bündel von Mandantenbriefen, so dass in der Kürze die Würze liegt. Als Erkenntnisquelle dient der Redaktion der Artikel von Ruff in WuM 10/2016, S. 595 ff.. Satzungsrechtlich relevant ist die Konstellation in sieben Bundesländern, auch in Sachsen-Anhalt und Thüringen. Was sind die Eckargumente für das Nein? Einmalige Straßenausbaubeiträge seien definitiv keine Betriebskosten. Und: auch die laufende, also wiederkehrende Variante „werde nur für die Finanzierung kommunaler Infrastruktureinrichtungen, hier des Ausbaus von Ortsstraßen, erhoben“. Kostenauslösend sei „der Straßenbau außerhalb privater Grundstücke“.

Klar, der Eigentümer eines Grundstücks habe natürlich einen Vorteil durch die Maßnahme, nämlich den, dass das Grundstück weiterhin nutzbar bleibe, da es über die ausgebauten Straßen erreicht werden könne. Hieraus könne man indes keine Betriebskosten konstruieren, so der Artikel weiterhin. „Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge entstehen nicht ‚durch das Eigentum‘, sondern nur mittelbar ‚wegen des Eigentums‘ an einem Grundstück“. Der Artikel beleuchtet die Rechtsnatur der wiederkehrenden Straßenausbaubeiträge dann auch aus steuerlicher und beitragsrechtlicher Perspektive. Schließlich führe auch das Studium mietrechtlicher Fachliteratur zu einer klaren Aussage:

Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge sind keine Betriebskosten.

Die Redaktion kokettiert wie so oft mit Ahnungslosigkeit, indem sie vorgibt, die Dinge auf den Punkt zu bringen:

Wüрд‘ auch sehr die Umlag‘ locken – du, Vermieter, bleibst drauf hocken!

## **Kündigung eines Bausparvertrags durch die Bausparkasse – geht das so ohne weiteres? Ein kleiner Überblick und das Urteil des BGH vom 21. 2. 2017**

In MB 2/2016 informierten wir bereits über das Thema.

(1) Stellen wir uns vor, ein Vertrag ist bereits voll angespart und es kann daher kein Darlehen mehr aufgenommen werden. Für die Bausparkasse ist dies in der heutigen Zeit eine „leere Dose“, weshalb sie sich die Bausparkasse (nach Ablauf von zehn Jahren) auf das Kündigungsrecht im Sinne des § 488 Abs. 3 BGB beruft und, so die Rechtsprechung flächendeckend, auch berufen darf. Zumal dies auch mit den Allgemeinen Musterbedingungen für Bausparkassen (ABB) korrespondieren kann: „... Die Bausparkasse kann den Bausparvertrag in den folgenden Fällen kündigen: ... Hat das Bausparguthaben die Bausparsumme erreicht, kann die Bausparkasse den Bausparvertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen.“ Gut.

(2) Aber wie verhält es sich, wenn es sich um einen noch nicht voll angesparten, aber seit zehn Jahren zuteilungsreifen Vertrag handelt? Also ein Bauspardarlehen noch in Anspruch genommen werden könnte? Die Gerüchteküche spricht von etwa 25.000 gekündigten Altverträgen. Und hier zeigte sich die Rechtsprechung bis zum 21.2.2017 uneinheitlich. Die Bausparkassen sehen sich in diesem Fall als Darlehensnehmer, da sie die Sparzahlungen gewissermaßen als Darlehen erhalten und hierfür Zinsen zahlen. Mit Eintritt der Zuteilungsreife habe die Zehnjahresfrist nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB zu laufen begonnen. Zahn Jahre später: Kündigung!

Der BGH entschied am 21.2.2017, dass die Kündigungen der Bausparkassen nach Ablauf von zehn Jahren nach Eintritt der Zuteilungsreife wirksam seien. Was allerdings keinen Freibrief darstellt. Liegt die Zuteilungsreife noch keine zehn Jahre zurück, oder zahlt die Bausparkasse eigenmächtig einen „Treuebonus“ aus um „Vollbesparung“ (OLG Celle, Urteil vom 19.9.2016) zu erreichen, sollten Bausparer hier nachhaken. Am 7.9.2016 legte der Petitionsausschuss des Deutschen Bundestags dem BMJ eine Petition vor, welche für obige Thematik eine klare gesetzliche Regelung zum Schutz von Verbrauchern (und eben nicht von Unternehmen und anderen Institutionen!) fordert. Bleiben wir am Ball.

### **Eine Maß Bier und ein Wiesnhendl – Betriebskosten! (Urteil des Amtsgerichts München vom 8.1.2007; alt aber schön)**

Kurz und knapp: Im vorliegenden Fall bestand die Hausmeistergratifikation aus einem Oktoberfestgutschein für ein halbes Hendl und eine Maß Bier. Ein Mieter focht die Betriebskostenabrechnung in diesem Punkt an. Der klagende Vermieter obsiegte. In München und Umgebung sei eine derartige Hausmeistergratifikation durchaus üblich und werde nur durch den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz begrenzt, der von einem „wirtschaftlich denkenden, vernünftigen Vermieter“ zu beachten sei.

Der Vermieter habe konkret sogar äußerst sparsam gehandelt! Denn es sei bekannt, dass eine Platzreservierung im Bierzelt die Ablösung eines Gutscheins für ein halbes Hendl und zweier Gutscheine für je eine Maß Bier erfordere. Dann ist doch alles gut. Bis bald.

Wir haben diesen **MANDANTENBRIEF** mit aller Sorgfalt verfasst. Wir bitten jedoch um Ihr Verständnis, dass wir für Richtigkeit und Vollständigkeit der hier gemachten Angaben keine Gewähr übernehmen können.